



Melding om administrativt vedtak

Sarpsborg Kommune
Postboks 237
1702 SARPSBORG

Deres ref.

Vår ref.
PLAN-25/00296-35

Dato
17.12.2025

Administrativt vedtak om forenklet planendring av detaljreguleringsplan for Roligheten

Vedtak:

Reguleringsplanen Roligheten, planID 3105 26028 endres i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd, ved at:

- Arealformål for vei deles opp i flere veiparseller og det reguleres adkomstpil for BK4 i plankartet
- Forkortelser for arealformål oppdateres i plankart, bestemmelsene og planbeskrivelsen i tråd med gjeldende forskrift
- Reguleringsbestemmelse §§ 3.1 b), 3.3, 3.4, 3.8 (tidligere 3.7), 3.9 (tidligere 3.8), 4.6, 5.2 c), 5.3 b), 5.5, 5.6 a) og 6.1 presiseres og justeres
- Reguleringsbestemmelse §§ 3.1 c), 3.5 og 4.10 legges til
- Planbeskrivelsen endres i samsvar med endringene i kart og bestemmelser ved å oppdatere punkt 5.6, 6.3, 6.5.1, 6.5.3, 6.5.4, 6.5.5, 6.7, 6.8 og 7.14

Saksopplysninger/utredning:

Bakgrunn:

Sarpsborg kommune har mottatt søknad om forenklet planendring av reguleringsplanen Roligheten, vedtatt 21.04.2016. Søknaden er utarbeidet av Plus arkitektur AS på vegne av Art-utvikling AS.

Art-utvikling AS foreslår å endre rekkefølgekrav og bestemmelser knyttet til vei, lekeplass og tun for å kunne gjennomføre en utbygging av boligfelt BK4. De opprinnelige rekkefølgekravene stilte uforholdsmessige krav til opparbeiding av infrastruktur for hvert enkelt boligfelt. På grunn av dagens eierstruktur, med ulike eiere for ulike utbyggingsfelt, har det vært vanskelig å gjennomføre planen etter intensjonen. Rekkefølgekravene ville også medføre nedbygging av dyrket mark som følge av krav til opparbeidelse av infrastruktur, før boligfeltene på dyrket mark blir utbygd. Planendringen sikrer at planen kan gjennomføres etter intensjonen, samtidig som dyrket mark bevares lengst mulig. Dersom boligfeltene på dyrket mark ikke blir realisert, vil resterende jordbruksareal kunne bevares i sin helhet. Planbeskrivelsen er oppdatert for å samsvare med endringer i kart og bestemmelser.

Foreslåtte endringer:**Endring av bestemmelser:**

Alle bestemmelsene endres i tråd med oppdaterte formålskoder i plankart.

1. Bestemmelse § 3.1 b) endres og c) legges til:

Fra: f_BLK2 skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m² med minimum benk og tre lekeapparater før det gis brukstillatelse for felt BKS2, BKS3 og BKS4.

Til: f_LEK2 skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m² med minimum benk og tre lekeapparater før det gis brukstillatelse for felt BK2 og BK3.

Ny bestemmelse: c) Innenfor formål BK4 skal det være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m² med minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, sandkasse, fast dekke for sykkel, rullestol og barnevogn, bane for sykling, klatring eller lignende før det gis brukstillatelse innenfor feltet. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Lekeplassen skal utformes med variert terreng og vegetasjon, og gi både sol- og skyggepartier. Minimum 50% av lekearealet skal ha sol kl. 15.00 ved jevndøgn. Området skal sikres mot vei for å ivareta trygghet. Sandlekeplass inngår i nærlekeplass.

2. Bestemmelse § 3.3 foreslås endret:

Fra:

- a) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BKS/BFS1 skal f_SV1 være ferdig opparbeidet. o_SV2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BBB, BKS1, BKS3-BKS7.
- b) Før det kan gis brukstillatelse for felt BKS8 og BKS9 skal o_SV2 og f_SV3 være ferdig opparbeidet.
- c) Før det gis brukstillatelse for BKS2 skal o_SV4 være ferdig opparbeidet.

Til:

- a) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt B1 skal f_V1 være ferdig opparbeidet.
- b) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BB, skal o_V2 være ferdig opparbeidet.
- c) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK1 og BK2, skal o_V2, o_V4 og o_V7 være ferdig opparbeidet.
- d) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK3, skal o_V2, o_V4, o_V6 og o_V7 være ferdig opparbeidet.
- e) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK4 skal o_V2 være ferdig opparbeidet.
- f) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK5-7 skal o_V2, o_V5, o_V6 og o_V7 være ferdig opparbeidet.
- g) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK8 og BK9 skal o_V2 og f_V3 være ferdig opparbeidet.

3. Bestemmelse § 3.4 omformuleres:

Fra: o_SGS1, o_SGS2 og o_SGG skal opparbeides samtidig med o_SV2.

Til: Før det kan gis brukstillatelse for BK 1-9 og for BB skal o_GS1-3 og o_GG være ferdig opparbeidet.

4. Bestemmelse § 3.5 legges til (etterfølgende bestemmelser forskyves tilsvarende):

Ny bestemmelse: Fortau FO skal opparbeides samtidig med tilstøtende veiareal.

5. Bestemmelse § 3.8 (tidligere § 3.7) endres:

Fra: Frisiktsone skal etableres samtidig med tilhørende SV. Vegetasjonen i frisiktsone skal holdes nede.

Til: Frisiktsone skal etableres samtidig med tilhørende del av veiformål. Vegetasjonen i frisiktsone skal maksimum være 50 cm høy.

6. Bestemmelse § 3.9 (tidligere 3.8) endres:

Fra: Permanent sikringsgjerde mot jernbanen skal være etablert før det gis brukstillatelse for BBB og BKS 1-9.

Til: Permanent sikringsgjerde mot jernbanen skal være etablert før det gis brukstillatelse for BB og BK1.

7. Bestemmelse § 4.6 endres:

Fra: Der hvor jordbruksareal bygges ned av tiltaket skal vekstjordlaget fjernes og tas vare på. Landbruksmyndighetene skal kontaktes i detaljplanperioden for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte. Lagring og behandling av matjord skal beskrives i rammesøknaden. Dersom vekstjord kan benyttes i nærmiljøet skal dette fremkomme. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 2.

Til: Der hvor jordbruksareal bygges ned av tiltaket skal matjord fjernes, tas vare på og benyttes til forbedring av jordbruksareal i nærområdet. Landbruksmyndighetene skal kontaktes ved detaljprosjektering for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte. Lagring og behandling av matjord skal beskrives i rammesøknaden. Det skal fremkomme hvor matjord skal benyttes. Jfr. § PBL 12-7, 1. ledd nr. 2 og 12.

8. Bestemmelse § 4.10 legges til:

Ny bestemmelse: Uteoppholdsarealer og adkomst til disse skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

9. Bestemmelse § 5.2 c) suppleres:

Fra: Utenfor byggegrenser og inntil 1 meter fra eiendomsgrense tillates det oppført garasjer, carporter, eller mindre installasjoner, så fremt det ikke er til hinder for fri sikt mot vei.

Til: Utenfor byggegrenser og inntil 1 meter fra eiendomsgrense tillates det oppført garasjer, carporter, boder, biloppstillingsplass med ladeinstallasjon eller andre mindre installasjoner, så fremt det ikke er til hinder for fri sikt mot vei.

10. Bestemmelse § 5.3 b) endres:

Fra: Innenfor feltet BKS 4 kan det oppføres kjedehus, rekkehus, to-, fire – og seksmannsboliger i 2 etasjer, inkludert tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes slik at den danner et tun.

Til: Innenfor feltet BK4 kan det oppføres kjedehus, rekkehus, to-, fire – og seksmannsboliger i 2 etasjer, inkludert tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal grupperes slik at den danner et åpent eller lukket tun, rundt en nærlekeplass i midten på minimum 500 m².

11. Bestemmelse § 5.5 endres:

Fra: Konsentrert småhusbebyggelse/Frittliggende småhusbebyggelse

Til: Boligbebyggelse

12. Bestemmelse § 5.6 a) endres:

Fra: Alle typer lekeplasser skal ha gode solforhold og skjermbeplanting (eller leskjerm) hvis de lokaliseres i vindutsatte områder

Til: Alle typer lekeplasser skal ha gode solforhold og skjermbeplanting (eller leskjerm) hvis de lokaliseres i vindutsatte områder. Minimum 50 % av arealet avsatt til nærlekeplass, skal ha sollys kl. 15.00 ved jevndøgn.

13. Bestemmelse § 6.1 endres:

Fra:

- a) Vei f_SV1 skal være felles vei og fungere som adkomst for felt BKS/BFS1. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) Vei o_SV2 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BKS3 - 9. o_SV2 skal også gi tilgang til f_SV3 og o_SV4, samt internveinettet i felt BKS1, BKS2 og BBB. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- c) Vei f_SV3 skal være felles adkomst for felt BKS8 og BKS9. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- d) Vei o_SV4 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BKS2 og deler av felt BKS1. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- e) Vei f_SV5 skal fungere som snuplass for Helles vei. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

Til:

- a) Vei f_V1 skal være felles vei og fungere som adkomst for felt B1.
- b) Vei o_V2 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BB, BK1, BK4, BK8 og BK9.
- c) Vei f_V3 skal være felles adkomst for felt BK8 og BK9.
- d) Vei o_V4 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BK2 og deler av felt BK1.
- e) Vei o_V5 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BK5-7.
- f) Vei o_V6 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BK3.
- g) Vei o_V7 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BK1.
- h) Vei f_V8 skal fungere som snuplass for Helles vei.

Endring av plankart:

14. Oppdatering av forkortelser i tråd med gjeldende forskrift. Dette medfører ingen endring av planen i praksis, dette er kun en teknisk endring.

- BKS endres til BK
- BKS/BFS endres til B
- SGS endres til GS
- SGG endres til GG
- SV endres til V
- BRE endres til RA
- GTD endres til TD
- BLK endres til LEK
- BUT endres til UTE
- SVG endres til AVG

15. Oppdeling av veiarealene endres i tråd med nye bestemmelser, og det er regulert adkomst for BK4.

Endring av planbeskrivelse:

Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til endringer gjort i reguleringsbestemmelser og plankart.

Dette inkluderer blant annet at det legges til en beskrivelse av planendringen i punkt 3.5

Forenklet planendring, og forklaring av oppdeling av veisystemet under punkt 6.5.1

Utforming og opparbeidelse av veier. I tillegg er 6.5.3 Tilgjengelighet for gående og syklende og 6.5.4 Felles atkomstveier, eiendomsforhold oppdatert i samsvar med de nye veiarealene. Det er også lagt til beskrivelse av lekeplassen på BK4 under punkt 6.7 Uteoppholdsareal.

I tråd med endringen av bestemmelse § 5.3 b, endres planbeskrivelsen under punkt 5.6 Kulturminner og kulturmiljø. Beskrivelsen suppleres med:

Bestemmelsene sikrer at tunformen skal ivaretas. Bestemmelsen åpner imidlertid opp for både et lukket og åpent tun, altså et helt eller delvis omkringbygget gårdsrom. På Østlandet er firkanttunet mest utbredt. Dette kan enten være kvadratisk eller rektangulært, og det varierer hvor nærme bygningene står hverandre i omrammingen av tunet. Ofte er det plassert et tuntre i midten av tunet.

Punkt 6.3 Boligmiljø/bokvalitet suppleres med følgende:

Illustrasjonene er utarbeidet av COWI AS og viser eksempel på hvordan bebyggelsen kan utformes og plasseres. Den endelige utformingen og plasseringen må vurderes nærmere i byggesaken sett sammen med alle funksjoner som skal ivaretas, som adkomst, bilparkering, brannredningskonsept, renovasjonsløsning, gode, kvalitative uteoppholdsarealer og lekearealer som er bilfrie, plassering av boder og sykkelparkering osv. Illustrasjonene viser realistiske solforhold for 20. juni halv fem på ettermiddagen.

Punkt 6.8 Kulturminner endres:

Fra: Planen legger opp til at ny bebyggelse følger formen på tunet, slik at den historiske tilknytningen med alléen opp til gården beholdes. Dette er innarbeidet i illustrasjonen og stadfestes i bestemmelse.

Til: Planen legger opp til at ny bebyggelse følger formen på tunet. Dette er det vist eksempel på i illustrasjonene og det er lagt inn en reguleringsbestemmelse som sikrer at den bebyggelsen på BK4 skal grupperes som er åpent eller lukket tun.

Hovedtrekket er at ny bebyggelse skal grupperes i en firkantformasjon rundt et gårdstun.

Planbeskrivelsen punkt 7.14 suppleres med følgende:

Ved forenklet planendring i 2025 er det gjort en innskjerping av reguleringsbestemmelsen. I tillegg er det gjort endring ved å dele opp veiformålet og knytte mer konkrete rekkefølgebestemmelser til hvert delfelt, slik at veien ikke bygges ut før det er strengt nødvendig. I tillegg er det sikret en egen nærlekeplass inne på felt BK4, slik at man ikke behøver å ta hull på fulldyrka areal før tilliggende utbyggsfelt til LEK2 skal bygges ut. Disse grepene bidrar til at jordvernet ivaretas i større grad enn ved tidligere versjon av reguleringsplanen og legger til rette for at gjenværende fulldyrka areal er drivverdig lengst mulig.

Formål:

Formålet med endringen er å tilrettelegge for trinnvis utbygging og realisering av BK4. Rekkefølgebestemmelsene og veiparsellene i kartet er vurdert i sin helhet for å sikre at de øvrige feltene blir opparbeidet i hensiktsmessig rekkefølge og omfang.

Planprosess:

Forslagsstiller varslet igangsetting av forenklet planendring i brev datert 20.11.2025. Varsel ble sendt til offentlige myndigheter og berørte parter, med frist for innspill 12.12.2025.

Etter høring har forslagsstiller og kommunen vurdert innkomne merknader og gjort mindre endringer i reguleringsbestemmelser og planbeskrivelsen.

Det kom inn 10 merknader:

1. Robert Fredheim, datert 21.11.2025

Roligheten platå ble oppført uten felles avfallssortering. Det må avsettes område på grøntområde f_G1 mot Brusemyrveien til dette formålet slik at sameiet kan opparbeide avfallssortering uten å måtte bruke ekstra ressurser på reguleringsendring/byggesak.

Forslagsstillers kommentar: Det er eier av feltet BK4 som har satt i gang denne forenklete planendringen for å gjøre felt BK4 realiserbart. Avfallshåndtering for felt B1 (tidligere BKS/BFS1) er ikke eier av felt BK4 sitt ansvar.

2. Østfold kollektivtrafikk, datert 21.11.2025

Det er en faktafeil i Planbeskrivelsen, pkt. 6.5.5. Her står det: "Området ligger i nærhet til ekspressbussene som går fra Iseveien." Det kjører ikke ekspresslinjer på denne strekningen, kun lokale og regionale busslinjer.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning, planbeskrivelsen er rettet opp.

3. Mattilsynet, datert 25.11.2025

Mattilsynet vurderer at det planlagte tiltaket ikke er i konflikt med våre fagområder og har ingen innvendinger mot de framlagte planene.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.

4. NVE, datert 25.11.2025

NVE har et generelt innspill der de minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg, samt å vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.

5. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 28.11.2025

DSB har et generelt innspill der de viser til at det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.

6. Statens vegvesen, 28.11.2025

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget. De har heller ingen innvendinger mot at planendringen gjennomføres etter forenklet prosess.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.

7. Bane NOR, datert 04.12.2025

Østfoldbanens Østre linje mellom Sarpsborg og Rakkestad har ikke ordinær trafikk, men det kjøres arbeidstog på strekningen. Den er del av det nasjonale jernbanenettet, og det kan bli aktuelt å gjenåpne for trafikk her. Bane NOR kan ikke se at det foreslås endringer som vil øke avrenningen eller at overvannsløsning legges nærmere jernbanen. Bane NOR forventer at planbestemmelse § 4.7 følges opp i det videre arbeidet.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning. Det er ikke foreslått endringer som berører gjeldende byggegrenser for BK1 og BB (tidligere BKS1 og BBB), eller bestemmelsesområde 1 for oppsamling av overvann. Det gjøres ikke endringer som vil føre til økt overvann til jernbanens infrastruktur.

§ 4.7 Overvann (endret nummerering til § 4.9 i endringsforslaget) vil følges opp i det videre arbeidet.

8. Statsforvalteren, datert 09.12.2025

Statsforvalteren minner om at jordvernforingene er vesentlig innskjerpet siden 2016. De savner en redegjørelse for hvordan en videre trinnvis utbygging kan eller vil påvirke jordbruksarealets arrondering og hvorvidt rekkefølgebestemmelsene ivaretar dette hensynet. Dersom området på dyrka jord skal bygges ut trinnvis bør det samtidig sikres at det gjenværende dyrka arealet er drivverdig lengst mulig. Det bør også vurderes om det kan gjøres andre endringer som tar bedre hensyn til jordvern og matjord, herunder innskjerping av bestemmelse § 4.6.

Forslagsstillers kommentar: Den foreslåtte endringen omfatter i hovedsak BK4 (tidligere BKS4), samt veiarealet som utgjør ringveisystemet. I endringsforslaget er veiarealet i større grad enn i gjeldende plan, delt opp og knyttet opp mot mer konkrete rekkefølgebestemmelser til hvert byggefelt. På denne måten har forslagsstiller sikret at veiarealet først bygges ut når det er et konkret behov for det, i motsetning til i gjeldende plan hvor store deler av veiarealet skulle bygges ut i forbindelse med første byggetrinn. Dersom endringsforslaget vedtas, vil arealet med dyrka jord i mye større grad bli ivaretatt og beskyttet mot «unødvendig» nedbygging og vil også bidra til at det gjenværende dyrka arealet er drivverdig lengst mulig. Forslagsstiller eier kun BK4, og har ikke kontroll over resterende felter innenfor planområdet. Forslagsstiller har gjort de tilpasninger som er mulige innenfor både de stedlige og juridiske forutsetningene som foreligger, for å ivareta

hensynet til jordvern. I tillegg til de endringene som ble sendt på høring, gjøres det en innskjerping av reguleringsbestemmelse § 4.6, i tråd med Statsforvalterens merknad. I tillegg er det redegjort for planendringens konsekvens for jordvern i planbeskrivelsen kapittel 7.14. Forslagsstiller vurderer at det ikke er andre endringer som kan gjøres gjennom denne forenklede planendringen for å ytterligere hensynta jordvernet.

9. Østfold fylkeskommune, datert 09.12.2025

ØFK mener området som skal avsettes til LEK innenfor BK4 må legges inn med arealformål. I tillegg må det legges ved solanalyser som viser at kravene til sollys for nærlekeplassen oppfylles. Minimum 50 % av arealet satt av til nærlekeplass skal ha sollys kl. 15.00 ved jevndøgn. Medvirkning av barn og unge må komme frem av plandokumentene. ØFK mener fellesbestemmelsene må ta med at prinsippet om at universell utforming gjelder, og at uteoppholdsarealer og adkomst til disse skal utformes etter prinsippet om universell utforming. ØFK mener det er tilstrekkelig med forenklet prosess, såfremt merknadene blir fulgt opp.

Forslagstillers kommentar:

Reguleringsbestemmelsene endres til at minimum 50 % av arealet satt av til nærlekeplass skal ha sollys kl. 15.00 ved jevndøgn. Det legges også ved solanalyser for det aktuelle feltet til søknad om forenklet planendring.

Det er ikke registrert at området brukes til lek i dag. Endringsforslaget ivaretar barns interesser ved at det gjennom reguleringsbestemmelsene sikres at det skal opparbeides en ekstra nærlekeplass, som skal plasseres i midten av en tunformasjon på det aktuelle delfeltet. Dette sikrer et funksjonelt lekeareal inne på feltet, slik at barn ikke behøver å krysse vei for å komme til nærmeste lekeareal. Ved en eventuell fremtidig utbygging av de andre feltene vil BKS4 (BK4) være selvforsynt med lekearealer og vil slik sett gjøre det enklere og tryggere også i utbyggingsperioden. Det er i tillegg stilt mer konkrete kvalitetskrav til hva lekeplassen skal inneholde og hvordan den skal utformes, i forhold til i gjeldende plan. Det tas inn formulering i fellesbestemmelsene om at uteoppholdsareal og adkomst til disse skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

10. Sarpsborg bondelag, 12.12.2025

Sarpsborg Bondelag er generelt imot nedbygging av dyrket og dyrkbar jord. Vi stiller oss derfor kritiske til det meste av utbyggingsprosjektet Roligheten. Vi er kjent med at den aktuelle dyrkede jorden allerede drives av en annen gårdbruker. I tillegg er bygningsmassen på gården av lav standard, og vi kan derfor akseptere at det eksisterende gårdstunet bygges ned. Den foreslåtte planendringen innebærer at tunet kan utbygges uten at resterende dyrkbar jord berøres. Sarpsborg Bondelag kan dermed akseptere denne planendringen, men ønsker å benytte anledningen til å uttrykke motstand mot ytterligere utbygging av Roligheten utover dette.

Forslagstillers kommentar: Sarpsborg bondelags motstand mot ytterligere utbygging av Roligheten tas til orientering. Forslagsstiller eier kun BK4 (tidligere BKS4) og har ikke kontroll over om resterende arealer i planområdet skal bygges ut eller ikke.

Rettslig grunnlag:

For endring av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. pbl § 12-14 første ledd. En forenklet planendring kan vedtas når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl. § 12-14 andre ledd.

Det fremkommer av formålsparagrafen i reguleringsbestemmelsene, § 1, at «Formålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse med innslag av blokkbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse i planområdet». Endringene som foreslås har til hensikt å tilrettelegge for utbygging av boligfelt BK4, samt en mer trinnvis utbygging av området generelt. For å få til dette, er det blant annet gjort endringer i plankartet ved å dele opp veien i flere veiparseller, og rekkefølgebestemmelsene som knytter oppføring av veiparsellene til utbygging av boligfeltene. Kommunedirektøren mener at endringene har en positiv effekt på gjennomføringen av planen, da de legger til rette for mer trinnvis utbygging som i større grad samsvarer med eierforholdene av utbyggingsområdene innenfor planavgrensningen.

Kommunedirektøren anser at konsekvensene av endringene i stor grad er positive både av hensyn til matjord, og til barn og unges interesser ved innføring av en ny lekeplass på området. Innspillene fra offentlige instanser tyder ikke på at endringene i vesentlig grad er omstridt eller konfliktfylt.

Det siste vilkåret i pbl. § 12-14 annet ledd er at endringene ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Da reguleringsplanen ble vedtatt av bystyret 21.04.2016, ble de miljømessige konsekvensene belyst og vurdert: «Gjennomføring av planen vil medføre at fulldyrka mark på ca. 63 daa blir omdisponert til ny bebyggelse. Kommuneplanens arealdel har gjort en avveining mellom fortetting og de miljømessige konsekvensene. Planbestemmelsene [§ 4.6] sikrer at vekstjord skal tas vare på og forvaltes på en god måte». Deler av den fylldyrka marka står fremdeles ubebygget. En viktig del av endringen er derfor å sørge for at det resterende arealet ikke blir bygget ut før nødvendig, gjennom å dele opp veiformålet i kartet og endre rekkefølgebestemmelsene. Det er i tillegg gjort en innstramming av § 4.6 for å gi tydeligere føringer for behandling av matjord. Kommunedirektøren kan ikke se at endringene har negative konsekvenser for natur- og friluftsområdene på Roligheten, men heller at jordvern er bedre ivarettatt som følge av endringene.

Kommunedirektøren vurderer at vilkårene i pbl. §12-14 annet ledd er oppfylt, og at endringen kan tas som en forenklet prosess.

Kommunens vurdering:

Vei

Planendringen er sett i sammenheng med nasjonale forventninger om å redusere nedbygging av dyrket mark. Kommunen vurderer at det er hensiktsmessig å endre oppdeling av veisystemet og justere rekkefølgekravene. Dette gjør det mulig beholde dyrket mark så lenge som mulig. Endringen legger samtidig bedre til rette for trinnvis utbygging og at det blir lettere å realisere planen. Dersom endringen skal gjøres som en forenklet prosess er det begrenset hvor store endringer man kan gjøre i rekkefølgekrav som påvirker gjennomføring av planen. Det er derfor ikke lagt føringer for utbyggingsrekkefølge av boligfeltene, selv om dette kunne sikret drivverdig jordbruksarealer lengst mulig.

Lek

Det foreslås å endre rekkefølgekravet om å opparbeide nærlekeplass innenfor LEK3, ved å heller opparbeide en egen lekeplass inne på felt BK4, med funksjonene til en nærlekeplass. Det er allerede oppført flere boligfelt innenfor planområdet, uten at nærlekeplassen har blitt opparbeidet. Det er uheldig at utbygging av en av nærlekeplassene på området utsettes. Selv om det foreslås å opparbeide lekeplass innenfor BK4, er det en risiko for at denne vil oppleves mer privat. Kommunen vurderer imidlertid at endring av rekkefølgekravet gjør det mulig å bevare større deler av dyrket mark dersom tilstøtende boliger ikke blir realisert. I tillegg er opprinnelig plasseringen noe ulogisk når tilstøtende boliger ikke er opparbeidet, og

endringen gir en tryggere plassering for lekeplassen i en fremtidig byggeperiode av tilstøtende boliger til LEK3.

Sikringsgjerdet mot jernbane

Det er allerede et gjerdet som dekker store deler av strekket i dag. Kommunen vurderer at det er først når boligfeltene nær jernbanen blir etablert, at det er nødvendig å opparbeide et permanent sikringsgjerdet.

Tun

Selv om bestemmelsen om tunform blir endret, ser kommunen at intensjonen bak bestemmelsen blir ivaretatt. Hensikten med bestemmelsen var ifølge planbeskrivelsen å videreføre den historiske konteksten hvor alléen leder opp til turet. Kommunen vurderer at endringen ikke endrer intensjonen med planen som helhet, og at et lukket tun kan fungere bedre i den nye konteksten, ved at lekeplassen blir sikret mot veien. Endringen kan gi plass til flere boliger. Det er positivt å sikre høy utnyttelse når det bygges nytt, såfremt det ikke går på bekostning av bokvalitet. Kommunen mener det fortsatt er mulig å ivareta dette.

Diverse

Flere av bestemmelsene som endres for å gjøre de tydeligere (bestemmelser for gang- og sykkelvei, fortau, friskt og adkomst). Det er ikke funnet forhold som tilsier at gjennomføring av planen for øvrig vil få nevneverdige konsekvenser som følge av endringen.

Kommunen konkluderer med at omsøkte endringer ikke går ut over hoveddrammene i planen eller påvirker gjennomføringen av planen. Endringene berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder på en negativ måte. Vilårene for å gjennomføre forenklet planendring er dermed oppfylt.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er tre uker fra mottatt brev. Eventuelle klager kan sendes til Sarpsborg kommune, Postboks 237, 1702 Sarpsborg eller postmottak@sarpsborg.com. Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Lisa Kristiansen på e-post lisa.kristiansen@sarpsborg.com. Vennligst oppgi saksnummer PLAN-25/00296 ved alle henvendelser eller klager.

Med hilsen

Maria Skåren
Teamleder regulering
Virksomhet plan og samfunnsutvikling
Sarpsborg kommune

Dette brevet er signert elektronisk

Saksbehandler: Lisa Kristiansen, Virksomhet plan og samfunnsutvikling

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Søknad om forenklet planendring av Roligheten

Vedlegg 2 - Revidert plankart, 17.12.2025

Vedlegg 3 - Reviderte reguleringsbestemmelser, 17.12.2025

Vedlegg 4 - Revidert planbeskrivelse, 17.12.2025

Vedlegg 5 - Plankart, datert 30.09.2015

Vedlegg 6 - Reguleringsbestemmelser, datert 30.09.2015, revidert 08.03.2016

Vedlegg 7 - Planbeskrivelse, datert 06.03.2015, revidert 23.02.2016

Vedlegg 8 - Sammendrag av innkomne merknader med kommentarer

Vedlegg 9 - Alle innkomne merknader

Vedlegg 10 - Solanalyse av Gamle Isevei 42